

Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva y Accionistas de
Compañía Insular Americana, S.A.
Estados Financieros

Por el año terminado el 31-12-18

28 de mayo de 2019

Compañía Insular Americana, S.A.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	
a la Junta Directiva y Accionistas de Compañía Insular Americana, S.A.	1-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados y otros Resultados integrales	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-35

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE COMPAÑÍA INSULAR AMERICANA, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2018, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otros Asuntos

La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de toda la empresa relacionada y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Empresa es responsable de la preparación y presentación razonables de los estados financieros adjuntos de conformidad con la NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Nexia". The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the end.

Panamá, República de Panamá.
28 de mayo de 2019

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2018

ACTIVOS	Notas	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	B/. 1,023,180	B/. 1,035,519
Fondo de fideicomiso	6,9	2,754,006	-
Cuentas por cobrar	7	343,962	9,795
Inventario de viviendas	8	13,486,554	-
Inventario de lotes de terreno para la venta	9,6,25	160,265,574	-
Anticipo a contratistas	10	4,042	13,538
Gastos e impuestos pagados por anticipado	11	1,195,444	263,331
Total de activos corrientes		<u>179,072,762</u>	<u>1,322,183</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neta	12	2,648,464	-
Mobiliario y equipos, neto	13	51,330	44,128
Construcción en proceso	14, 28	5,951,907	142,077,120
Inventario de lotes de terreno para proyectos	9,6,25	75,623,586	-
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	15,28	9,205,893	6,560,643
Otras cuentas por cobrar	7	1,187,060	-
Total de activos no corrientes		<u>94,668,240</u>	<u>148,681,891</u>
Total de activos		<u>B/. 273,741,002</u>	<u>B/. 150,004,074</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Sobregiro bancario	16	B/. 17,455	B/. 846,079
Obligaciones bancarias	17	45,805,483	-
Arrendamiento financiero	18	-	5,667
Cuentas por pagar	19	3,813,916	888,004
Cuentas por pagar retenciones a contratistas	20	2,647,751	3,066,021
Gastos e impuestos acumulados por pagar	21, 28	44,385	18,226
Ingresos diferidos	28	70,382	122,714
Total de pasivos corrientes		<u>52,399,372</u>	<u>4,946,711</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones bancarias	17	29,237,170	69,207,236
Cuentas por pagar	19	14,134,060	14,197,203
Cuentas por pagar entre partes relacionadas	15,19	6,075,706	-
Cuentas por pagar accionistas	22,19	10,000,000	10,000,000
Depósitos por abonos de clientes	23,28	61,487,330	51,104,515
Depósitos recibidos en garantía		72,462	-
Prima de antigüedad e indemnización	28	12,158	4,863
Total de pasivos no corrientes		<u>121,018,886</u>	<u>144,513,817</u>
Total de pasivos		<u>173,418,258</u>	<u>149,460,528</u>
Contingencias	27	-	-
Patrimonio			
Capital en acciones	24,6	10,000	10,000
(Déficit acumulado) utilidades acumuladas	28	(2,495,151)	542,046
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	102,900,223	-
Impuesto complementario		(92,328)	(8,500)
Total de patrimonio		<u>100,322,744</u>	<u>543,546</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>B/. 273,741,002</u>	<u>B/. 150,004,074</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Ventas de viviendas	B/.	22,241,609	B/.
Ventas de lotes de terreno		12,734,191	-
Ventas totales		<u>34,975,800</u>	<u>-</u>
Costos			
Costos de viviendas		(21,723,140)	-
Costos de lotes de terreno		(15,323,881)	-
Otros costos		(296,924)	-
Costos totales		<u>(37,343,945)</u>	<u>-</u>
Pérdida bruta en ventas		<u>(2,368,145)</u>	<u>-</u>
Gastos generales y administrativos			
Reparación y mantenimiento	B/.	(299,557)	B/.
Impuestos generales		(10,329)	-
Depreciación de propiedades de inversión	12	(54,263)	-
Depreciación y amortización	13	(44,400)	(186,514)
Total de gastos generales y administrativos		<u>(408,549)</u>	<u>(186,514)</u>
Pérdida en operaciones		<u>(2,776,694)</u>	<u>(186,514)</u>
Otros ingresos (gastos)			
Ingresos por intereses		4,708	57,294
Otros ingresos		888,723	-
Gastos financieros		(155,510)	-
Total de otros ingresos		<u>737,921</u>	<u>57,294</u>
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		<u>(2,038,773)</u>	<u>(129,220)</u>
Impuesto sobre la renta neta gravable	26	(31,145)	-
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	26	(1,009,724)	-
Pérdida neta		<u>B/.</u> (3,079,642)	<u>B/.</u> (129,220)
Otros resultados integrales			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del período:			
Superávit por revaluación de lotes de terreno	25	B/.	114,762,432
Disminución del superávit de revaluación por venta de lotes de terreno	25	(11,862,209)	-
Total de otros resultados integrales		<u>102,900,223</u>	<u>-</u>
Total de utilidades (pérdidas) integrales		<u>B/.</u> 99,820,581	<u>B/.</u> (129,220)

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

	Nota	Capital en acciones	Déficit Acumulado	Superávit por revaluación de lotes	Impuesto complementario	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	24	B/. 10,000	B/. 678,718	B/.	B/.	B/. 681,654
Pérdida neta		-	(129,220)	-	-	(129,220)
Impuesto complementario		-	-	-	(1,436)	(1,436)
Reclasificación	28	-	(7,452)	-	-	(7,452)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	24, 28	10,000	542,046	-	(8,500)	543,546
Pérdida neta		-	(3,079,642)	-	-	(3,079,642)
Superávit por revaluación de lotes		-	-	102,900,223	-	102,900,223
Impuesto complementario		-	-	-	(60,632)	(60,632)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas-fusión		-	42,445	-	-	42,445
Impuesto complementario de empresas absorbidas-fusión		-	-	-	(23,196)	(23,196)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	24	B/. 10,000	B/. (2,495,151)	B/. 102,900,223	B/. (92,328)	B/. 100,322,744

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta		B/. (3,079,642)	B/. (129,220)
Ajustes por:			
Depreciación de propiedades de inversión	12	54,263	-
Depreciación y amortización de mobiliario y equipos	13	44,400	186,514
Ganancia en venta de activo fijo		(85,000)	-
Resultado de las operaciones antes del movimiento en el capital de trabajo			
		(3,065,979)	57,294
Fondo de fideicomiso		(2,754,006)	-
Cuentas por cobrar		(334,167)	(9,795)
Inventario de viviendas		(13,486,554)	-
Inventario de lotes de terreno para la venta		(90,336,294)	-
Anticipo a contratistas		9,496	161
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(932,113)	(10)
Otras cuentas por cobrar		(1,187,060)	-
Plusvalía		-	-
Cuentas por pagar		2,862,769	553,116
Cuentas por pagar retenciones a contratistas		(418,270)	(651,880)
Gastos e impuestos acumulados por pagar		26,159	(6,488)
Igrosos diferidos		(52,332)	65,000
Depósitos por abonos de clientes		10,382,815	30,236,663
Depósitos recibidos en garantía		72,462	-
Prima de antigüedad e indemnización		7,295	(429)
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación			
		(99,205,779)	30,243,632
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Propiedades de inversión	12	(833,991)	-
Efectos de fusión en propiedades de inversión		(1,868,736)	-
Adquisiciones de mobiliario y equipos	13	(2,401)	(11,159)
Efectos de fusión en el mobiliario y equipos		(51,172)	-
Reclasificaciones en mobiliario y equipos	13	1,971	-
Venta de activo fijo		85,000	-
Construcción en proceso		136,125,213	(16,732,451)
Inventario de lotes de terreno para proyectos		(42,652,643)	-
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión			
		90,803,241	(16,743,610)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Sobregiro bancario		(828,624)	846,079
Obligaciones bancarias		5,835,417	(8,858,597)
Arrendamiento financiero		(5,667)	(120,647)
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas		(2,645,250)	(3,109,790)
Cuentas por pagar entre partes relacionadas		6,075,706	(2,795,132)
Utilidades acumuladas de empresas absorbidas		42,445	-
Impuesto complementario		(83,828)	(1,436)
Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento			
		8,390,199	(14,039,523)
Disminución en el efectivo			
		(12,339)	(539,501)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1,035,519	1,575,020
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	B/. 1,023,180	B/. 1,035,519

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(1) Información corporativa

Compañía Insular Americana, S.A. (la Empresa), fue constituida en la República de Panamá el 7 de enero de 2011, según Escritura Pública No.457 de la Notaría Quinta del Circuito Notarial de Panamá, República de Panamá, inscrita en el Sistema Tecnológico de Información del Registro Público de Panamá, Sistema Mercantil bajo el Documento No.1905171 y Ficha No.723456. Mediante Escritura Pública No.18351 de 19 de diciembre de 2013 se celebró la fusión por absorción en la cual Compañía Insular Americana, S.A., absorbió a Ocean Reef Islands, Inc.

El 12 de noviembre de 2018 se celebra el Convenio de Fusión por Absorción, mediante el cual la sociedad Compañía Insular Americana, S.A. (sociedad sobreviviente) absorbe a las sociedades Ocean Reef Residences, Inc. y Ocean Reef Residences 2, Inc. (sociedades absorbidas). Este Convenio de Fusión por Absorción fue protocolizado mediante Escritura Pública N°13737 de 19 de noviembre de 2018 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual quedó debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público a fecha 10 de diciembre de 2018 (fecha efectiva de la Absorción).

La Empresa se dedica principalmente a la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en el corregimiento de San Francisco, Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 28 de mayo de 2019.

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF).

(3) Bases para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Compañía Insular Americana, S.A., al 31 de diciembre de 2018, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(3) Bases para la preparación de los estados financieros (Continuación)

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1 Estimados y supuestos

En los estados financieros correspondientes al período terminado el 31 de diciembre de 2018, la Empresa utilizó estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, costos, gastos y compromisos que figuran registrados. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de las propiedades de inversión.
- La vida útil del mobiliario y equipos.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados y otros resultados integrales.

(c) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIIF, la información presentada en los estados financieros referida al período 2017, se presenta para efectos comparativos con la información similar al período 2018.

(d) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 16 Arrendamientos. Esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los periodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo está representado por el dinero en efectivo y depósitos en cuentas bancarias utilizadas por la Empresa como función de tesorería y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición. El sobregiro bancario se muestra en el pasivo corriente.

(b) Fondo de fideicomiso

El fondo de fideicomiso corresponde a los fondos disponibles y de reserva establecidos según contrato de Fideicomiso de garantía y fuente de pago, constituido como garantía de pago de obligaciones bancarias contraídas.

(c) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comprenden contratos de promesa de compraventa donde el cliente debe realizar abonos o pagos de un 20% a 30% del precio de venta.

Cuentas por cobrar comerciales, neta

Las cuentas por cobrar comerciales son reconocidas y medidas por su precio de transacción, que es el importe de la contraprestación que tendrá derecho la Empresa a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos al cliente.

Deterioro de valor de las cuentas por cobrar comerciales, neta

La Empresa mide la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que procedan de transacciones de Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

(d) Inventario de viviendas e inventario de lotes de terreno

El inventario de vivienda y lotes de terreno, están valuados al costo de adquisición o al valor neto realizable. Los costos del inventario, comprenden todos los costos identificados de construcción y terreno. Los costos por intereses de financiamiento, asociados directamente a estos inventarios, son capitalizados hasta que el activo construido esté apto para su uso o venta.

(e) Anticipos a contratistas

Suma de dinero entregada al contratista para ser destinada al cubrimiento de los costos en que se debe incurrir para iniciar la ejecución del proyecto.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(f) Propiedades de inversión, neta

Las propiedades de inversión neta son obtenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

El método utilizado requiere que la propiedad de inversión sea medida después de la medición inicial a costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulado).

La vida útil de las propiedades de inversión es como sigue:

	<u>Vida útil estimada</u>
Local	30 años

(g) Mobiliario y equipos, neto

El mobiliario y equipo, neto adquiridos para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengado, como costo del período en que incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta con base a los siguientes años de vida útil del bien:

	<u>Vida útil estimada</u>
Equipo	5 años
Mobiliario y enseres	3 años

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(h) Construcción en proceso

Las construcciones en proceso incluyen todos los costos relacionados directamente a proyectos específicos incurridos en las actividades de dicha construcción. También incluyen los costos de financiamiento que son directamente atribuibles a la construcción en proceso. La capitalización de los costos de financiamiento termina

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(h) Construcción en proceso (continuación)

cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados.

(i) Saldos entre partes relacionadas

Los saldos entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normales, no tienen garantías, no generan intereses y son recuperables o pagaderas en efectivo. La empresa no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de los saldos y transacciones entre partes relacionadas.

(j) Sobregiros y obligaciones bancarias

Todos los sobregiros y obligaciones bancarias son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor razonable de la contraprestación recibida e incluyendo los costos de transacción asociados con los préstamos.

Después del reconocimiento inicial, todos los préstamos que generan interés, no incluyendo pasivos mantenidos para negociarlos, son subsecuentemente valorados al costo amortizado. El costo amortizado es calculado tomando en consideración cualquier descuento o prima a la fecha de liquidación.

(k) Arrendamientos Financieros

La determinación de si un acuerdo es, o contiene, un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo. La Empresa evalúa si el cumplimiento del acuerdo

depende del uso del activo específico y si el acuerdo implica un derecho de uso del activo.

(l) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(m) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Las cuentas por pagar retenciones a contratistas corresponden a un porcentaje retenido de las presentaciones de cuentas de los avances realizados. Estas retenciones se registran al momento de recibir los avances de obras y son cancelados en el momento que la obra se haya terminado y la misma se reciba con conformidad.

(n) Depósitos por abonos de clientes

Los depósitos por abonos de clientes corresponden a la separación y abonos establecidos en el contrato de compraventa recibidos por los clientes para garantizar la reservación de viviendas terminadas que se encuentren en construcción.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(o) Prima de antigüedad e indemnización

Regulaciones laborales vigentes, requieren que, al culminar la relación laboral, cualquiera que sea su causa, el empleador reconozca a favor del empleado una prima de antigüedad a razón de una semana de salario por cada año de servicio; adicionalmente la Empresa está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

La Empresa ha establecido la provisión para la prima de antigüedad del trabajador, en base al 1.92% del total de los salarios devengados, exigidos por las regulaciones laborales vigentes y el 0.327% de los salarios con respecto a la indemnización que corresponde al 5% del porcentaje exigido por las regulaciones laborales vigentes.

(p) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos en función de que los beneficios económicos fluyan hacia la Empresa y los ingresos puedan ser fácilmente medidos.

Los ingresos por ventas de lotes y viviendas son reconocidos cuando:

- Los Lotes o viviendas que están en proceso de escritura están amparados con sus respectivos contratos de Promesa de Compra venta y documentado su cobro con las cartas de promesa de pago irrevocables.
- Los Lotes y viviendas hayan sido entregados físicamente a los compradores.
- El ingreso reconocido tiene como contrapartida una cuenta por cobrar que corresponde a una cuenta de activo en proceso de recuperación, dentro de un término no mayor a 120 días.

El ingreso por interés es reconocido en el momento en que el interés se acumula, tomando en consideración la tasa efectiva del activo a menos que su cobrabilidad este en duda.

(q) Reconocimiento de los ingresos de contratos

Reconocimiento (Aplicación NIIF 15)

Los contratos con los clientes se contabilizarán cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a) Hayan sido aprobado por las partes.
- b) Se puedan identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- c) Se puedan identificar las condiciones de pago.
- d) Los contratos tienen fundamento comercial.
- e) Es probable que la entidad reciba la contraprestación a la que tendrá derecho.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(q) Reconocimiento de los ingresos de contratos (continuación) Medición (Aplicación NIIF15)

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen al importe del precio de la transacción que se asigne a una obligación de desempeño, cuando (a medida que) dicha obligación de desempeño se satisface. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que se tiene derecho por la transferencia de bienes o servicios.

(r) Reconocimiento de costos

El costo de venta es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales utilizando el método devengado.

(s) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(t) Impuesto sobre la renta

El gasto de Impuesto sobre la Renta se compone de una porción corriente y una diferida. El impuesto corriente y el impuesto diferido se reconocen en resultados con excepción de los casos en los que se relacionan con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio o en otras utilidades integrales.

(u) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Compañía Insular Americana, S.A.

**Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018**

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(u) Instrumentos financieros (continuación) Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(5) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalente de efectivo está constituido de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Efectivo:</u>		
Caja	B/. 49,500	B/. 11,000
<u>Bancos:</u>		
Cuentas corrientes:		
Prival Bank, S.A.	637,071	-
Global Bank Corporation	58,513	-
Banistmo, S.A.	36,457	10,435
Banco General, S.A.	16,009	16,148
Capital Bank, Inc.	<u>15,393</u>	<u>15,675</u>
Subtotal	<u>763,443</u>	<u>42,258</u>
Cuenta de ahorro:		
Prival Bank, S.A.	<u>210,237</u>	<u>982,261</u>
Total	<u>B/. 1,023,180</u>	<u>B/. 1,035,519</u>

(6) Fondo de fideicomiso

Al 31 de diciembre, el fondo de fideicomiso se presenta a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prival Trust, S.A. (a)	B/. 2,753,006	B/. -
Fondo de depósito de cuenta fiduciario	<u>1,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 2,754,006</u>	<u>B/. -</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2018 el fondo de fideicomiso con Prival Trust, S.A., corresponde a la cuenta fiduciaria para la administración de los fondos recibidos de las cuentas por cobrar de los clientes finales, a los cuales se les traspasa su lote. Estos montos son posteriormente aplicados al saldo de las obligaciones bancarias.

Para garantizar el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 7 de octubre de 2014, mediante Escritura No. 11738 de 9 de mayo de 2018, se suscribe primera hipoteca y anticrisis hasta la suma de B/.69,206,963 sobre la finca folio real 30260947 código de ubicación 8708 de la sección de propiedad, de la provincia de Panamá.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(7) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. (a)	B/. 1,187,060	B/. -
De Soto Interiores, Inc.	205,229	-
Kingspear Development	129,895	-
Alberto Douer	7,967	-
Samuel Azout	871	-
Capital Leasing & Financial Solutions	<u>-</u>	<u>9,795</u>
Total	1,531,022	9,795
Porción corriente	<u>(343,962)</u>	<u>(9,795)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 1,187,060</u>	<u>B/. -</u>

(a) La cuenta por cobrar a Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A., por el monto de B/.1,187,060 corresponde a tres Contratos de Reembolso por Construcción de la línea de infraestructuras eléctricas del Proyecto Ocean Reef Islands, mediante el cual la Empresa de Distribución Eléctrica Metro Oeste, S.A. acuerda reembolsar a El Promotor (Compañía Insular Americana, S.A.) los costos totales por la construcción de la red de distribución de electricidad, incurridos por El Promotor quien es el que aporta los materiales y la mano de obra necesarios para las obras de infraestructura eléctrica. Estos reembolsos se harán mediante siete (7) pagos anuales con montos aproximados de B/.167,094, el último acuerdo se firmó el 1 de agosto de 2018.

(8) Inventario de viviendas

Al 31 de diciembre, el inventario de viviendas se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
P.H. GA-6971	B/. 6,665,063	B/. -
P.H. GA-65	3,794,969	-
P.H. WF-2122	<u>3,026,522</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 13,486,554</u>	<u>B/. -</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(9) Inventario de lotes de terreno

Al 31 de diciembre, el inventario de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo de lotes al inicio del año	B/. -	B/. -
Aumento en el año	148,252,818	-
Incremento por revaluación	<u>114,762,432</u>	-
Subtotal	263,015,250	-
Costo de lotes vendidos	(15,323,881)	-
Costo de revalúo de lotes vendidos	<u>(11,862,209)</u>	-
Subtotal	<u>(27,186,090)</u>	-
Saldo de lotes al final del año	235,829,160	-
Más: terreno de estacionamientos	<u>60,000</u>	-
Total de lotes de terreno (incluidos estacionamientos)	235,889,160	-
Inventario de lotes de terreno para la venta	<u>(160,265,574)</u>	-
Total de lotes de terreno para proyectos	<u>B/. 75,623,586</u>	<u>B/. -</u>

Los lotes de terreno fueron revaluados mediante avalúo N°PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018, efectuado por Panamericana de Avalúos, S.A. Ver nota 25.

(10) Anticipo a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas de anticipos a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	<u>B/. 4,042</u>	<u>B/. 13,538</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(11) Gastos e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos pagados por anticipados se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta por ganancia de capital	B/. 625,718	B/. -
Impuesto de transferencia de bien inmueble	307,718	-
Impuesto sobre la renta estimado	231,585	262,730
Tarifa de registro de programa ante la Superintendencia De mercados de Valores	28,000	-
Vacaciones pagadas por adelantado	1,829	-
Otros impuestos	112	112
Otros gastos	<u>482</u>	<u>489</u>
Total	<u>B/. 1,195,444</u>	<u>B/. 263,331</u>

(12) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	B/. -	B/. -
Aumento por efectos de fusión	1,916,409	-
Adiciones	<u>833,991</u>	-
Costo al final del año	<u>2,750,400</u>	-
Depreciación acumulada al inicio del año	-	-
Aumento por efectos de fusión	(47,673)	-
Depreciación del período	<u>(54,263)</u>	-
Depreciación acumulada al final del año	<u>(101,936)</u>	-
Propiedades de inversión, neta	<u>B/. 2,648,464</u>	<u>B/. -</u>

Estas propiedades están actualmente alquiladas a corto plazo.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(13) Mobiliario y equipos, neto

Al 31 de diciembre, el mobiliario y equipo, neto se detalla a continuación:

	Mobiliario, enseres y equipos de oficina	Mobiliario y equipos de casas alquiladas	Maquinaria y equipo	Equipo rodante	Otros equipos	Total
Costo						
Al 1 de enero de 2017	B/. 55,624	B/. -	B/. 570,489	B/. 43,819	B/. 36,933	B/. 706,865
Adquisiciones	561	-	10,598	-	-	11,159
Al 31 de diciembre de 2017	56,185	-	581,087	43,819	36,933	718,024
Aumento por efectos de fusión	63,026	72,479	-	-	1,899	137,404
Adquisiciones	2,401	-	-	-	-	2,401
Disminuciones	-	-	(172,500)	-	-	(172,500)
Al 31 de diciembre de 2018	121,612	72,479	408,587	43,819	38,832	685,329
Depreciación y amortización acumulada						
Al 1 de enero de 2017	(39,394)	-	(387,905)	(25,393)	(34,690)	(487,382)
Depreciación y amortización	(8,142)	-	(169,629)	(7,764)	(979)	(186,514)
Al 31 de diciembre de 2017	(47,536)	-	(557,534)	(33,157)	(35,669)	(673,896)
Aumento por efectos de fusión	(60,848)	(24,165)	-	-	(1,219)	(86,232)
Depreciación y amortización	(5,473)	(24,168)	(8,964)	(5,514)	(281)	(44,400)
Disminuciones	-	-	172,500	-	-	172,500
Reclasificaciones	(1,335)	-	-	-	(636)	(1,971)
Al 31 de diciembre de 2018	(115,192)	(48,333)	(393,998)	(38,671)	(37,805)	(633,999)
Valor razonable:						
Al 31 de diciembre de 2018	B/. 6,420	B/. 24,146	B/. 14,589	B/. 5,148	B/. 1,027	B/. 51,330
Al 31 de diciembre de 2017	B/. 8,649	B/. -	B/. 23,553	B/. 10,662	B/. 1,264	B/. 44,128

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(14) Construcción en proceso

Al 31 de diciembre, la construcción en proceso se desglosa a continuación:

2018						
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. -	B/. 1,436,089	B/. 2,217,527	B/. (10,932)	B/. -	B/. 3,642,684
Costos administrativos transferidos	43,024,883	-	12,501,588	(1,434,951)	(54,091,520)	-
Acabados	-	62,943	261,913	-	-	324,856
Obra gris - GVA - lote 6	-	-	1,001,337	-	-	1,001,337
Obra gris -GVA- Mallol - lote 7	-	-	252,540	-	-	252,540
Obra gris -GVA- Mallol - lote 40	-	-	440,331	-	-	440,331
Apartamento modelo	-	127,979	162,180	-	-	290,159
Relleno de isla	62,761,261	-	-	(1,275,000)	(61,486,261)	-
Producción de roca	22,448,692	-	321,934	(109,703)	(22,660,923)	-
Puente de conexión	7,288,302	-	-	(199,306)	(7,088,996)	-
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-	-	(3,139,695)	-	-
Marina	880,502	-	-	(849,362)	(31,140)	-
Amenidades	535,060	-	279,639	131,347	(946,046)	-
Infraestructura civil y eléctrica	1,976,350	-	8,497	-	(1,984,847)	-
Paisajismo	22,375	-	118,364	(117,654)	(23,085)	-
Subtotal	142,077,120	1,627,011	17,565,850	(7,005,256)	(148,312,818)	5,951,907
Costos de construcción en proceso - proyecto de viviendas - Ocean Reef Residences						
Costos administrativos	-	4,110,994	2,012,373	-	(6,123,367)	-
Terreno	-	3,579,935	-	-	(3,579,935)	-
Apartamento modelo	-	576,912	2,326,220	-	(2,903,132)	-
Apartamento WF-2122	-	2,451,167	-	-	(2,451,167)	-
Subtotal	-	10,719,008	4,338,593	-	(15,057,601)	-
Total	B/. 142,077,120	B/. 12,346,019	B/. 21,904,443	B/. (7,005,256)	B/. (163,370,419)	B/. 5,951,907
2017						
	Saldo al inicio del año	Aumento por efectos de fusión	Aumento por costos del año	Reclasificación	Transferencias	Saldo al final del año
Costos de construcción en proceso - Isla N°2 (La Pinta)						
Costos administrativos	B/. 33,321,611	B/. -	B/. 9,703,272	B/. -	B/. -	B/. 43,024,883
Impuesto de ganancia de capital	548,247	-	-	-	(548,247)	-
Relleno de isla	59,705,205	-	3,056,056	-	-	62,761,261
Producción de roca	20,951,403	-	1,497,289	-	-	22,448,692
Puente de conexión	7,280,290	-	8,012	-	-	7,288,302
Edificio de estacionamiento	3,139,695	-	-	-	-	3,139,695
Marina	-	-	880,502	-	-	880,502
Amenidades	272,481	-	262,579	-	-	535,060
Infraestructura civil y eléctrica	110,814	-	1,865,536	-	-	1,976,350
Paisajismo	22,375	-	-	-	-	22,375
Total	B/. 125,352,121	B/. -	B/. 17,273,246	B/. -	B/. (548,247)	B/. 142,077,120

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(15) Saldos entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos entre partes relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>En activos:</u>		
Cuentas por cobrar:		
Ocean Reef Marina, Inc.	B/. 8,397,253	B/. 2,349,458
Desarrollo Playa Dorada 1, S.A.	296,784	296,784
Logística y Servicios Marítimos	205,060	204,167
Ocean Reef Convenience Store, S.A.	102,993	95,352
P.H. WF-4950	98,698	-
RE Investment Corp.	70,088	58,350
Francisco Alemán	20,836	20,836
AV1, Corp.	13,235	13,235
Barzana Corporation	946	-
Ocean Reef Residences, Inc.	-	2,814,198
Ocean Reef Residences 2, Inc.	-	578,898
Corporación Los Pueblos, S.A.	-	<u>129,365</u>
Total	<u>B/. 9,205,893</u>	<u>B/. 6,560,643</u>
<u>En pasivos:</u>		
Cuentas por pagar:		
Corporación Los Pueblos, S.A.	B/. 5,031,343	B/. -
Fundación Alevir	750,000	-
GLP Holdings One, Inc.	250,000	-
Desarrollo Playa Dorada II, S.A.	38,567	-
P.H. WF-2122	4,108	-
Playa Escondida Beach Front, S.A.	<u>1,688</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 6,075,706</u>	<u>B/. -</u>

Las cuentas por cobrar y pagar entre partes relacionadas corresponden a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de inversión, no tienen plan de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(16) Sobregiro bancario

Al 31 de diciembre, el sobregiro bancario se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital Bank, Inc.	B/. 17,455	B/. -
Prival Bank, S.A.	<u>-</u>	<u>846,079</u>
Total	<u>B/. 17,455</u>	<u>B/. 846,079</u>

El saldo de sobregiro bancario, representa un sobregiro ocasional en libros.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
...Totales vienen	B/.71,401,461	B/.69,207,236
Prival Bank, S.A. y Capital Bank, S.A.		
Línea de crédito interina de construcción sindicada hasta por la suma de B/.16,407,692.75, monto que será desembolsado parcialmente a la cuenta que El Deudor mantiene para estos efectos con El Agente, en representación de Los Acreedores, mediante el sistema de aprobación previa de obras de construcción acordado por Los Acreedores. Dicha suma será utilizada única y exclusivamente por El Deudor para el financiamiento del (61%) de los costos directos de construcción del Proyecto denominado "P.H. Garden Apartment", el cual está ubicado en la Isla Occidental, Calle Colón, Punta Pacífica, Provincia de Panamá en adelante(El Proyecto), y para cancelar el préstamo actual que mantiene la sociedad Compañía Insular Americana, S.A., sobre el terreno donde se desarrollará El Proyecto.		
Los desembolsos de la línea se dividirán en dos (2) tramos o fases, como se detalla a continuación:		
Tramo A: Un primer desembolso por la suma de B/.7,407,692.75, el cual será utilizado por El Deudor para cancelar parcialmente el capital del préstamo a nombre de Compañía Insular Americana, S.A.		
Tramo B: Desembolsos parciales hasta por la suma de B/.9,000,000, el desembolso del Tramo B se realizará en base a las cuentas presentadas por trabajo terminado, debidamente firmadas por El Deudor y el Inspector Financiero de El Proyecto, a razón del (61%) del trabajo ejecutado, menos el retenido del Contratista. El deudor se obliga a cancelar la totalidad de las sumas en concepto de capital que adeuda o que llegue adeudar a los acreedores por razón de la línea con vencimiento en el 2019.		
Tramo A		
La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56% del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50%.	784,977	-
Tramo B		
La participación de Prival Bank, S.A. corresponde al 55.56%, y la de Capital Bank, S.A. corresponde al 44.44%, del valor de la línea de crédito de construcción, con una tasa de interés de 6.50.	<u>956,215</u>	<u>-</u>
Este préstamo tiene como garantía el fideicomiso con Asset Trust Corporate Services sobre las fincas 30249267 con código de ubicación 8708.		
Totales pasan...	<u>B/.73,142,653</u>	<u>B/.69,207,236</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(17) Obligaciones bancarias (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
...Totales vienen	B/. 73,142,653	B/. 69,207,236

Global Bank Corporation

Contrato de préstamo hipotecario garantizado por las fincas 30204267-8708 y 30204268-8708 (residencias No. 10 y No.12) El banco ha acordado otorgarle a el Deudor mediante desembolso parciales, un préstamo hasta la suma de B/.1,900,000. El deudor hace constar que la suma otorgada en préstamo será usada, exclusivamente en la cancelaciones de obligaciones con Prival Trust, S.A. y el restante en capital de trabajo.

	<u>1,900,000</u>	<u>-</u>
Total	B/. 75,042,653	B/. 69,207,236
Porción corriente	<u>(45,805,483)</u>	<u>-</u>
Porción no corriente	<u>B/. 29,237,170</u>	<u>B/. 69,207,236</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(18) Arrendamiento financiero

A continuación, se detalla el valor presente de los pagos mínimo futuros que la empresa debe realizar:

	Pagos mínimos de arrendamientos		Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones bajo arrendamiento financiero	B/. -	B/. 5,667	B/. -	B/. 5,667
Dentro de un año	-	-	-	-
Del segundo año en adelante	-	-	-	-
Menos: cargos financieros futuros	-	-	-	-
Valor presente de obligaciones bajo arrendamientos	-	5,667	-	5,667
Arrendamiento financiero corriente	<u>B/. -</u>	<u>B/. 5,667</u>	<u>B/. -</u>	<u>B/. 5,667</u>

Arrendamiento financiero es un Pick up, marca Toyota, modelo Hilux, con una letra mensual de B/. 727, duración del contrato de 36 meses a una tasa de interés de 7% anual sobre los saldos, su vencimiento es en el año 2017.

(19) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pimkie Management Ltd. (Isla No.1)	B/. 7,660,857	B/.9,428,715
Pimkie Management Ltd. (Isla No.2)	1,066,344	-
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.1)	3,236,272	4,768,488
Primary Financial Group Ltd. (Isla No.2)	2,170,587	-
Cuentas por pagar a proveedores comerciales	<u>3,813,916</u>	<u>888,004</u>
Total	17,947,976	15,085,207
Porción corriente	<u>(3,813,916)</u>	<u>(888,004)</u>
Porción no corriente	<u>B/. 14,134,060</u>	<u>B/.14,197,203</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(19) Cuentas por pagar(Continuación)

La porción corriente comprende principalmente, las cuentas por pagar proveedores, montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados.

La porción no corriente mantiene las siguientes condiciones:

Pimkie Management, Ltd.

La Empresa celebró un contrato con Pimkie Management, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de British Virgin Island Act, inscrita el 14 de agosto de 2008, (No.1499247), de "Presentación de Servicios de Administración y Gestión de Ventas y Mercadeo de Lotes y Edificios construidos" celebrado entre las partes el día 1 de septiembre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Compañía el pago en concepto de honorarios por servicios de administración y gestión de ventas y mercadeo del proyecto el 6% del valor de cada bien vendido (lote o edificación). Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de Tres Millones Quinientos Mil Dólares (B/.3,500,000). Mediante la cláusula Séptima (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior al igual que el de la deuda subordinada #1 y #2. No obstante la obligación de saldar este diferimiento de facturación tendrá relación sobre cualquier obligación de pagar suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier forma relacionadas a la Empresa, ya sea en concepto de dividendos o por cualquier otra causa. Mediante la Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000).

Primary Financial Group, Ltd.

La Empresa celebró un contrato con Primary Financial Group, Ltd., (la acreedora) sociedad registrada bajo las leyes de Belice, inscrita el 21 de octubre de 2008, (IBC O.78894), de Prestación de Servicios de Administración del Proyecto "Estudio, Diseños Definitivos y Construcción de las Islas 1 y 2 de Punta Pacífica" celebrado entre las partes el día 25 de octubre de 2008. De acuerdo con la Cláusula Novena del Contrato, la acreedora acordó con la Empresa el pago en concepto de honorarios por los servicios de administración en 5% del costo total de construcción de las Islas, más Puentes e Infraestructuras que se ejecutare. Mediante Cláusula No.1 de la adenda No.1 celebrada entre las partes el 30 de junio de 2010, la acreedora acordó conceder diferimiento de facturación a favor de la Compañía hasta la suma de dos millones quinientos mil dólares (B/.2,500,000). Mediante la cláusula Octava (Condición Especial) el pago del presente diferimiento de facturación se encuentra subordinado al pago total de la deuda senior, al igual que la deuda subordinada #1 y #2. No obstante, la obligación de pagar la suma alguna que tenga la Empresa a favor de los accionistas o empresas afiliadas, subsidiarias o de cualquier otra causa.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(19) Cuentas por pagar (Continuación)

Primary Financial Group, Ltd. (continuación)

Mediante Cláusula Segunda de la Adenda No.2 celebrada entre las partes, de fecha 30 de diciembre de 2010, la acreedora acordó conceder un incremento al diferimiento de facturación otorgado a favor de la Empresa hasta por la suma de ciento setenta y cinco mil dólares (B/.175,000).

(20) Cuentas por pagar retenciones a contratistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar retenciones a contratistas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boskalis Panamá, S.A.	B/. 1,550,758	B/.2,800,758
Ingeniería Hos, S.A.	589,289	87,932
H. Ortega, S.A.	175,509	-
Ingeniería y Desarrollos Eléctricos, S.A.	118,238	40,940
Ventanas Solares	92,306	-
Ingeniería Lambda, S.A.	38,166	-
Solintex, S.A.	20,666	-
Multiservicios ERAP	16,894	-
Melquiades Cedeño	12,883	-
Gestiona Iberoamérica, S.A.	11,239	-
Reynaldo Barría	6,680	-
Iguana Place, S.A.	4,890	-
Justino Cedeño	2,901	-
Soluciones de Ingeniería de Panamá, S.A.	-	131,216
Otros	<u>7,332</u>	<u>5,175</u>
Total	<u>B/. 2,647,751</u>	<u>B/.3,066,021</u>

(21) Gastos e impuestos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos acumulados por pagar se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vacaciones y décimo tercer mes	B/. 36,554	B/. 16,188
Cuotas patronales y retenciones laborales	4,683	2,038
Tesoro Nacional, ITBMS	2,002	-
Impuesto complementario	<u>1,146</u>	<u>-</u>
Total	<u>B/. 44,385</u>	<u>B/. 18,226</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(22) Cuentas por pagar accionistas

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar accionistas se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	<u>B/. 10,000,000</u>	<u>B/.10,000,000</u>

Estas cuentas no tienen plan de pagos, fecha de vencimientos ni devengan intereses.

(23) Depósitos por abonos de clientes

Al 31 de diciembre, los depósitos por abonos de clientes por B/.61,487,330 (2017: B/.51,104,515), corresponden a adelantado de clientes, para la adquisición de unidad de viviendas o lotes en los distintos proyectos en construcción, que serán rebajados cuando se haga la entrega de los mismos.

(24) Capital en acciones

A la fecha del informe el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	<u>Acciones</u>			<u>Valor</u>	
	<u>Autorizadas</u>	<u>Emitidas y en Circulación</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Total de Capital</u>	
				<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones comunes *	18,000	18,000	SVN	B/. 10,000	B/. 10,000

*Garantizan contratos de fideicomiso de garantía con Prival Trust, S.A.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(25) Superávit por revaluación de lotes de terreno

El grupo de sesenta y cinco (65) lotes de terrenos situados en la Isla N°2 (La Pinta), del Proyecto Ocean Reef Island Residences, ubicado en la Bahía de Panamá, frente al sector de Punta Pacífica, fueron valorizados por la firma valuadora Panamericana de Avalúos, S.A., según avalúo financiero N°PJTE66,656/2,018 de 17 de febrero de 2018. Las valorizaciones son estimadas en base a los valores por los cuales el activo pudiera ser intercambiado entre un comprador conocedor y dispuesto y un vendedor conocedor y dispuesto en una transacción justa a la fecha de la evaluación.

Al 31 de diciembre, el superávit por revaluación de lotes de terreno se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	B/. -	B/. -
Aumento del superávit, por avalúo	114,762,432	-
Disminución del superávit, por venta de lotes de terreno	<u>(11,862,209)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>B/.102,900,223</u>	<u>B/. -</u>

A continuación, presentamos el cálculo del aumento del valor de los lotes de terreno por el avalúo realizado en el año:

Valor total de lotes de terreno, según avalúo	B/.263,015,250	B/. -
Menos: Valor registrado en libros	<u>(148,252,818)</u>	<u>N/A</u>
Aumento sobre el valor registrado en libros	114,762,432	-
Menos: saldo inicial del superávit por revaluación	<u>-</u>	<u>N/A</u>
Aumento del superávit, por avalúo	<u>B/.114,762,432</u>	<u>B/. -</u>

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(26) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2018.

A partir del año 2005, de acuerdo al artículo 16 de la Ley 6 del 2 de febrero de 2005, las Empresas pagarán el Impuesto Sobre la Renta a una tasa vigente sobre lo que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada (por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable) y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta" (CAIR).

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las Empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000).

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de septiembre de 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alterno de Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta, determinare que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva del impuesto sobre la renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita la Empresa calificó para pagar el Impuesto sobre la Renta según el método tradicional.

A partir del año 2010, de acuerdo al artículo 9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(26) Impuesto sobre la renta (Continuación)

El Impuesto sobre la Renta de la Empresa se calculó así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. (2,038,773)	B/. (129,220)
Menos: Impuesto sobre la renta de venta de inmuebles nuevos, incluido en costos de declaración de renta	(1,009,724)	-
Menos: Ajuste en costos	(59,370)	-
Menos: Ingresos exentos	(4,708)	(57,294)
Menos: Ingresos no gravables	(35,395,652)	-
Menos: Arrastre de pérdidas	(99,507)	-
Más: Depreciación no declarada en gastos	20,232	186,514
Más: Depreciación de propiedades de inversión	54,264	-
Más: Costos no deducibles	38,413,039	-
Más: Gastos no deducibles	<u>244,781</u>	<u>-</u>
Renta neta gravable	<u>124,582</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	B/. <u>31,145</u>	B/. <u>-</u>
Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos	B/. <u>1,009,724</u>	B/. <u>-</u>

Impuesto sobre la renta por venta de bienes inmuebles nuevos

Dentro del Decreto Ejecutivo No.143 de 27 de octubre de 2005 se trata sobre la compra y venta "habitual" de terrenos o lotes, viviendas y locales comerciales nuevos o no, para lo cual, se tomará como referencia, que el contribuyente haya vendido más de diez (10) bienes inmuebles, ya sea en el año precedente o durante el año declarado.

Mediante la Ley No.28 de 8 de mayo de 2012, se establece que, a partir del 1 de enero de 2012, se calculará aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que sólo aplican "para la primera venta" de viviendas y locales comerciales "nuevos".

A continuación, se detallan las siguientes tasas que aplican para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000	0.5%
De más de B/.35,000 hasta B/.80,000	1.5%
De más de B/.80,000	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(27) Contingencias

Ordoñez Chea & Asociados, S.A., abogados de la Empresa en su nota fechada el 21 de mayo de 2019, expresan lo siguiente: no mantienen en trámite, ningún proceso judicial, ni a favor, ni en contra de la empresa Compañía Insular Americana, S.A.

(28) Reclasificación

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, la administración consideró que la presentación de algunos rubros en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, previamente emitidos, requerían ser reclasificados para mantener la comparabilidad con los estados financieros del año 2018.

A continuación, un detalle de los rubros reclasificados

	Emitido 31-12-2018	Reclasificación	Reclasificado 31-12-2017
ACTIVOS			
Activos no corrientes			
Construcción en proceso	B/. 142,084,572	B/. (7,452)	B/. 142,077,120
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	6,502,293	58,350	6,560,643
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Gastos e impuestos acumulados por pagar	23,089	(4,863)	18,226
Ingresos diferidos	-	122,714	122,714
Pasivos no corrientes			
Depósitos por abonos de clientes	51,168,879	(64,364)	51,104,515
Prima de antigüedad e indemnización	-	4,863	4,863
Patrimonio			
Utilidades acumuladas	549,498	(7,452)	542,046

Compañía Insular Americana, S.A.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2018

(29) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de crédito y riesgo operacional los cuales se describen a continuación:

(a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Empresa no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con lo términos y condiciones pactadas al momento en que la Sociedad adquirió el activo financiero respectivo.

(a) Riesgo de crédito (continuación)

Para mitigar el riesgo, la Empresa evalúa y aprueba previamente cada solicitud de crédito antes de efectuar cualquier transacción y monitorea periódicamente la condición crediticia de los deudores. El sistema envía una alarma al momento de facturar si el cliente está en mora de acuerdo al vencimiento de las facturas.

(b) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

Para mitigar el riesgo operacional, la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones, monetaria y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas de ética en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.